

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
本巣（県） - 1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所				
本巣（県） - 1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊			
鑑定評価額		3,430,000 円		1 m ² 当たりの価格		9,000 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍			
(2) 実地調査日	令和7年7月2日		(5) 価格の種類	正常価格					
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		本巣市神海字東更屋敷681番3外			②地積(m ²) (381)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	西5m市道	水道 下水	神海 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 100m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 22.0 m、	規模	350 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、5m 市道	交通施設	神海駅南東方 700m	法令規制 「都計外」 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの農家集落地域であり、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。なお、地価は今後も弱含み基調にて推移すると予測する。							
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,000 円/m ²		台形	0.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は本巣市及び周辺市町の山間部の農家集落地域で、特に価格牽連性が強いのは本巣市北部の都市計画区域外の農家集落地域。需要者の中心は当該地域に地縁性を有する個人で、圏外からの新規参入者は極めて少ない。本巣市北部は人口減少及び高齢化が進んでおり、不動産需要は低迷している。土地取引も隣地買増しや親族間取引など限局的なため、中心価格帯の把握には困難性を有しているのが実情である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市部から離れた旧来からの集落地域で、賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は非適用とした。なお、比準価格は取引事例が少ない制約の中で、概ね市場の実態を反映できたと思料する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、当該地域は都市計画区域外のため規準とすべき地価公示地は設定されておらず、公示価格からの検討は断念した。								
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	9,250 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	本巣市の人口は県平均を上回るペースで減少している。なお、本巣トネル北部の人口減少率は市平均を上回っている。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-		[地域要因]	特段の地域要因に変動はない。				
	公示価格 円/m ²			[個別の要因]	個別の要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -2.7 %		半年間 %					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
本巣（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所																	
本巣（県）	-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	寺崎 博男																
鑑定評価額	4,780,000 円			1m ² 当たりの価格	24,000 円/m ²																	
1 基本的事項																						
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²															
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	倍															
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																					
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																						
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	本巣市文殊字小馬場57番20					②地積(m ²)	199()	⑨法令上の規制等													
近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)															
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域（宝珠ハイツ）	南西6m市道	水道ガス下水	穂積13km	(その他)田園居住地区															
(2)	①範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 30m	②標準的使用	低層住宅地																		
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模	200 m ² 程度、形状 長方形			④地域的特性 特記 事項	(都)(60,200)															
	④地域的特性	昭和50年台の住宅団地	街路	基準方位北、6m市道	交通	穂積駅北方13km	法令	田園居住地区														
(3)	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅団地であるが郊外に位置するため利便性は低い。また、昭和年代の住宅団地は需要者の選好性が低いことから需要も弱い。地域要因に大きな変動もなく、地価は下落傾向持続で推移するものと予測する。																				
	⑥最有效地の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +2.0																
(5)	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/m ²																			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²																			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²																			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²																			
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は本巣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市街地外縁部の住宅団地と言える。需要者は市内に居住又は勤務する主に30~40歳代の一次取得者層とみる。当該地域は熟成した大規模住宅団地のため中古住宅が取引の中心となっているが、中心市街地に比べて利便性が劣ることから需給関係は弱含みで推移している。当該地域の中心価格帯は、土地のみで60坪程度、500万円程度と推考する。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅用に開発された住宅団地であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層と言える。売買市場は自己使用目的が大部分で居住の快適性等が重視される。市内住宅団地での取引を中心に査定した比準価格の説得性は高い。一方、住宅団地内に位置し対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 0.0												
	北方 -3		100.6		100	100	102.0		交通 0.0	交通 +9.9												
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 48,000 円/m ²		[100.6] 100	[100] [100]	[100] [205.5]	[100] 100	24,000	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +87.0												
	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)		画地 0.0	行政 0.0												
(10) 対象標準価格等の前年の検討	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	100	[100] [100]	[100] 100		(7) 内訳	行政 0.0	その他 0.0												
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,700 円/m ²		(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		総人口は減少、老人人口は増加し高齢化率は県平均を上回り3割を超えた。本巣地区は真正および糸貫地区に比べ、人口減少が大きい。																
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -			[地域要因]		昭和50年台の大規模住宅団地で新規参入者は少なく高齢化が目立つ。遊休地の処分が見られるが特段の地域要因の変動は認められない。																
	公示価格 -			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。なお、道路方位の市場優位性は維持している。																
	②変動率 年間 -2.8 %	半年間 %																				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
本巣（県） - 3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所					
本巣（県） - 3		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏					
鑑定評価額		3,950,000 円		1 m ² 当たりの価格		5,390 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m ²				
(2) 実地調査日		令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍				
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	本巣市根尾水鳥字東村252番外				②地積(m ²)	733 ()			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が連担する既成住宅地域	西8.9m県道、南側道	水道 下水	水鳥 300m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 100m、南 150m、北 150m		②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、	規模	700 m ² 程度、		形状	ほぼ台形			
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	基準方位北、8.9m県道	交通 施設	水鳥駅北 300m	法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	山間にある旧来からの農家集落地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。静態的な不動産市場から、地価水準は弱含み基調にて推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,390 円/m ²			角地	0.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²			台形	0.0			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は本巣市旧根尾村を中心に周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。市街地郊外の特に山間の農家集落地域では人口減少、高齢化が続いている。これらを背景として宅地需要は低調で、市場は静態的に推移している。なお取引が少ないため市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧家を中心とする集落地域で、収益性を重視した取引は無く、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。一方比準価格は希少な取引事例の中から規範性の高いものが採用されており、説得力は高い。また需要者は自用目的により取引に参加する場合が大半で、実際の取引価格を重視する傾向にある。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、山間部に存する他の基準地の地価動向も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	5,450 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で高齢化率は県全体をやや上回る。土地取引件数及び新設着工戸数はやや減少傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-		[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。					
	公示価格 円/m ²			[個別の要因]	個別の要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.1%		半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
本巣(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
本巣（県）	-4	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 横幕 輝俊
鑑定評価額		4,500,000 円	1m ² 当たりの価格	33,800 円/m ²

1 基本的事項							
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²	
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		本巣市上真桑字旦内前1400番9					②地積 (m ²)	133	⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況										
	1:1		住宅 S 3		一般住宅が建ち並ぶ 既成の住宅地域		北西4m市道		水道 ガス 下水	穂積 5.8km									
(2) 近隣地 域	①範囲		東 40m、西 40m、南 50m、北 40m		②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、	奥行 約 12.0 m、	規模 140 m ² 程度、		形状 正方形												
	④地域的特性 事項	特記	特にない		街 路	基準方位北、4m 市道	交通 施設	穂積駅北方 5.8km		法令 規制									
		事項								(都) 1住居(60, 160)									
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は幹線道路背後の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で、今後も現状維持程度の住宅地域として推移するものと予測される。なお、地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。																
(3) 最有效地の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	方位		0.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 33,800 円/m ²																
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²																
		原価法	積算価格 / 円/m ²																
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²																
(6) 市場の特性		同一需給圏は本巣市及び北方町の住宅地域で、特に価格連続性が強いのは本巣市南部の住宅地域。需要者の中心は圏内に地 域性を有する住宅一次取得のサブリーマン層。当該地域は幹線道路背後の成熟した戸建住宅地域であるが、新規の分譲住宅 地に比べ、街路事情がやや劣るため、市場での人気はやや低く、需給関係は継続して弱い状態にある。なお、中心価格帯は 土地で400～600万円程度と思料される。																	
(7) 評価額の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地の画地規模から需要者は戸建住宅目的の個人層で、新規に土地を購入して賃貸用建物を建設することは少ないた め、収益価格は試算しなかった。なお、比準価格は価格連続性が認められる本巣市南部及び北方町北部の住宅地事例を採用 しており、市場の実態を反映しているものと思料する。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑 定評価額を上記の如く決定した。																	
(8) 公 示 価 格 と し た	① ■代表標準地 標準地番号 北方 -3	□標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	+5.3 +4.3 +30.0 0.0 0.0							
		公示価格 48,000 円/m ²	[100.6] 100	[100] [100]	[100] [142.8]	[100] 100	33,800												
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 -	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	+5.3 +4.3 +30.0 0.0 0.0								
		前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100													
(10) 対 象 基 準 地 の 年 間 の 変 動 率 の 検 討 の 前 か ら	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,000 円/m ²					③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	本巣市の人口は県平均を上回るペースで減少している。また、真正地区の人口減少は市平均をやや下回っている。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²						[地域要因]	特段の地域要因に変動はない。戸建市場での人気は、新規の宅地 開発物件にシフトしている。											
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
本巣(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
本巣（県）	-5	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男
鑑定評価額		11,800,000 円	1m ² 当たりの価格	20,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路 線 価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	本巣市随原字東出76番1外					②地積 (m ²)	576	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	(都) (60, 200)									
	1.5:1	住宅 W1		農家住宅が主体で、 農地も介在する住宅 地域		西4.4m市道	水道	穂積 9km	(その他) 田園居住地区 (60, 176)									
(2) 近隣地 域	①範囲	東 50m、西 150m、南 30m、北 100m		②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模	500 m ² 程度、		形状	長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、4. 4m市道	交通 施設	穂積駅北西方 9km	法令 規制									
	⑤地域要因の 将来予測	周辺部では東海環状自動車道の伸展、都市計画道路の整備が順調である。地域は集落地域様相であるが、地理的位置等からその影響を直接的に受けていると認識する。その結果、地価は強含みで推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	方位		0.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 20,500 円/m ²		収益還元法	収益価格 / 円/m ²													
	原価法	積算価格 / 円/m ²		開発法	開発法による価格 / 円/m ²													
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の住宅地域が主で、特に価格牽連性が強いのは旧糸貫町地区の住宅地域。需要者の中心は圏内の地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は本巣市南部の新規分譲地に集中している。地域は農家住宅が多い既成の集落地域で、新規参入は劣後し、需給関係は弱いと言えるが、IC開通等の利便性の向上を反映し、軟化傾向とみる。なお、集落内の不動産取引は極めて少なく、かつ取引事情も様々ため、中心価格帯の把握は困難性を有している。																	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は価格牽連性が強いと認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的、有用的である。なお、当該地域は当市中心機能部からやや離れた集落地域で、賃貸市場は未成熟の為、収益還元法は非適用とした。よって、市場の実態を的確に反映した比準価格を採用し、類似の地価公示標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。																	
(8) 公示価格 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 本巣 -3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+0.3 +0.3 +28.0 0.0 0.0 0.0						
	公示価格 26,700 円/m ²	[99.0] 100	[100] [100]	[100] [128.8]	[100] 100	20,500												
(9) から の 基 準 地 の 検 討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+0.3 +0.3 +28.0 0.0 0.0 0.0						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100													
(10) 対象 基 準 地 の 前 ら の 標 準 価 格 の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,500 円/m ²	(3) 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]		市全体の人口は微減傾向であるが、相当の温度差がある。特に東海環状自動車道IC周辺は大きな地域変貌が具現化し、動態的である。					地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+0.3 +0.3 +28.0 0.0 0.0						
	①-2基準地が共通地點(代表標準地等と同一地點)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]		特段の地域要因に変動はない。尚、南方に位置する東海環状自動車道の本巣PAは本年8月30日開設予定。													
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
本巣（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所	
本巣（県）5-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊

鑑定評価額	9,120,000 円	1m ² 当たりの価格	40,700 円/m ²
-------	-------------	------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路線価 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	本巣市上保字糸貫川1261番40					②地積(m ²)	224	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)					
	1:1.2	事務所 S 2	国道沿いに店舗等が散在し、農地が多い路線商業地域		西12m国道、三方路	水道ガス	穂積8.1km	(その他)(70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 100m、北 100m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模	230 m ² 程度、形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 東海環状自動車道・本巣ICに近接する地域。 事項	街路	12m国道	交通	穂積駅北方8.1km	法令	(都) 準工(60,200)	規制				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域の現状は、店舗等の連坦性に乏しく、繁華性が劣る郊外路線商業地域である。なお、今後は近接する東海環状自動車道本巣ICの全面開通に伴い、今後は発展的に推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的原因	三方路 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,200 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	18,900 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6)	市場の特性	同一需給圏は本巣市内全域及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いの地域。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人又は個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地域の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。なお、近接する東海環状自動車道・本巣ICの全面開通が本年8月30日に予定されており、名神高速道路から中央自動車道までの高速道路ネットワークが完成することから、土地需要の高まりが期待される。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の店舗兼住宅が多い地域で、事業者向けの賃貸市場が成熟しているとは言い難い。売買市場は自用目的の取引が大部分で、賃貸収益を目的に市場参加する者は少ない。よって、実証的な比準価格を重視して、収益価格を参照して、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 本巣 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +0.3				
	公示価格 49,600 円/m ²	[100] 100	[100] [105.0]	[100] [121.4]	[105.0] 100	40,900		交通 0.0	交通 +2.4				
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 北方（県）5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +17.0				
	前年指定基準地の価格 58,400 円/m ²	[98.8] 100	[100] [102.8]	[100] [144.8]	[105.0] 100	40,700		画地 +5.0	行政 +1.0				
(10) 対象標準地の基準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,700 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		本巣市の人口は県平均を上回るペースで減少している。路線沿いの小売店舗は大型商業施設、ネット通販と競合状態にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		本巣IC～山県ICがR7.4.6開通し、大野神戸IC～本巣ICがR7.8.30開通予定で、今後は交通量の増加が見込まれる。								
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
本巣（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所					
本巣（県）9-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	寺崎 博男				
鑑定評価額		217,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		21,700 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日	令和7年7月2日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	倍		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 本巣市屋井字神明130番1外					②地積(m ²)	9,984	⑨法令上の規制等		
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)			
	1:1.2	工場	中規模工場が建ち並ぶ工業地域（数屋工業団地）	西10m市道、背面道	水道	穂積9.3km	(その他)産業誘導地区(80,200)			
(3) 最有効使用の判定	東100m、西100m、南120m、北130m	②標準的使用	中規模工場地							
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約90.0m、奥行 約100.0m、規模	9,000 m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	10m市道	交通	穂積駅北西方9.3km	法令	(都)(70,200)	
	事項				施設			規制	産業誘導地区	
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道本巣ICは本年4月に開通し、また本巣ICと大野神戸IC間の開通が8月末予定で、相当に動態的である。高速交通網及び周辺の道路等の整備に伴い一層の工業地域としての地位向上の持続を予測する。								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、本巣市をはじめ近隣市町の工業地域一帯を含む。需要者は規模や用途から圏域の工業事業者を中心に同一需給圏内に拠点を持つ製造・物流業者等の法人である。エネルギー価格高騰の懸念は残るが、高速交通網の整備に伴い、市内の工業地の需給関係は強化傾向で、特にICへの接近性に優る地域の土地需要は強く、企業等の進出が目立つ。客観的に比較可能な工業地取引は少なく、取引規模も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域の工場地は自社所有地が大半で賃貸市場が形成されるに至っていない。適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格の導出は断念した。従って、市内や西濃圏全域の類似地域より規模やICとの接近性等が類似する事例を収集し求めた比準価格を採用するものの、隣接市町の工場適地の価格水準に留意するとともに、類似の地価公示地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお単価と総額との関連にも留意した。									
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 本巣 9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.9
	公示価格 26,800 円/m ²	[103.0] 100 [103.0]	[100] [124.2]	[100] 100 [101.0]	[101.0] 100 21,800	交通 0.0		環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -3.5
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			環境 0.0	画地 +26.3	行政 0.0
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,600 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	令和6年の県内の工場立地件数は全国3位で好調を維持。地域別では当市も含まれる岐阜地域、西濃地域で全体の約60%を占める。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]	本巣ICと大野神戸IC間は本年8月末に開通予定。大野神戸IC周辺には全国的な大手企業が進出する等、工業用地の需要は高い。						
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。なお、二方路としての市場優位性は維持している。						
	②変動率 年間 +5.3 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
本巣(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士	伊藤事務所
本巣（県） 9-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏
鑑定評価額	404,000,000 円	1m ² 当たりの価格		27,500	円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路 線 価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨